

## SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

Heilsustofnun NLFÍ, Grænumörk 10, Hveragerði

Breyting á deiliskipulagi

Íbúðarbyggð Lindarbrún

31.08.2021



HVERAGERÐISBÆR



## **SAMÞYKKTIR**

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem hefur fengið meðferð í samræmi við 1. mgr. 43. grein skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðisbæjar: þann 09.09.2021.

Breytingartillagan var auglýst frá 31.05.2021 til og með 25.07.2021 með athugasemdafresti til 26.07.2021.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2021.

---

Bæjarstjóri

Með greinargerð þessari fylgir einnig deiliskipulagsuppdráttur dags. 31.08.2021 og skýringaruppdráttur dags. 31.08.2021.

## HELSTU BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

Helstu breytingar greinargerð eftir auglýsingu eru:

- Bætt við dagsetningum á staðfestingu á breytingu aðalskipulags.
- Skýringarmyndir uppfærðar í samræmi við breytingar á uppdrætti.

Helstu breytingar á uppdrætti eftir auglýsingu eru:

- Fyrirkomulagi innan lóðar A breytt.
  - Byggingum A1 og A2 víxlað.
  - Innkeyrsla í bílakjallara færð á milli bygginga A4 og A3.
  - Leiðbeinandi staðsetning sorpflokkunar færð til.

## EFNISYFIRLIT

<b>1</b>	<b>INNGANGUR</b>	<b>6</b>		
<b>1.1</b>	<b>Almennt</b>	<b>6</b>		
<b>1.2</b>	<b>Skipulagsgögn</b>	<b>6</b>		
<b>1.3</b>	<b>Eignarhald</b>	<b>6</b>		
<b>1.4</b>	<b>Markmið skipulagsgerðar</b>	<b>6</b>		
<b>2</b>	<b>FORSENDUR</b>	<b>8</b>		
<b>2.1</b>	<b>Viðfangsefni og markmið</b>	<b>8</b>		
<b>2.2</b>	<b>Staðhættir og umhverfi</b>	<b>8</b>		
2.2.1	Veðurfar	9		
2.2.2	Náttúruvá	9		
2.2.3	Náttúruminjar	10		
<b>2.3</b>	<b>Veitur og lagnir</b>	<b>10</b>		
<b>2.4</b>	<b>Menningarminjar og hverfisvernd</b>	<b>10</b>		
<b>3</b>	<b>TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR</b>	<b>11</b>		
<b>3.1</b>	<b>Aðalskipulag</b>	<b>11</b>		
<b>3.2</b>	<b>Deiliskipulag</b>	<b>11</b>		
<b>4</b>	<b>SKILMÁLAR</b>	<b>12</b>		
<b>4.1</b>	<b>Hönnun og uppdrættir</b>	<b>12</b>		
<b>4.2</b>	<b>Mæli- og hæðarblöð</b>	<b>12</b>		
<b>4.3</b>	<b>Frágangur lóða</b>	<b>12</b>		
<b>4.4</b>	<b>Byggingarreitir</b>	<b>12</b>		
<b>4.5</b>	<b>Gróðurhús/sameiginlegt hús og smáhýsi</b>	<b>13</b>		
<b>4.6</b>	<b>Bílskúrar</b>	<b>13</b>		
<b>4.7</b>	<b>Efnisval og litanotkun</b>	<b>13</b>		
<b>4.8</b>	<b>Svalalokanir</b>	<b>13</b>		
<b>4.9</b>	<b>Nýtingarhlutfall</b>	<b>13</b>		
<b>4.10</b>	<b>Samgöngur</b>	<b>14</b>		
4.10.1	Gatnakerfi	14		
4.10.2	Stígakerfi	14		
4.10.3	Bíla- og hjólastæði	15		
<b>4.11</b>	<b>Gróður og girðingar</b>	<b>15</b>		
<b>4.12</b>	<b>Opin svæði og útivistarsvæði</b>	<b>16</b>		
<b>4.13</b>	<b>Hljóðvist íbúðarhúsa</b>	<b>16</b>		
<b>4.14</b>	<b>Sorpgeymslur</b>	<b>16</b>		
<b>4.15</b>	<b>Veitur, lagnir og ofanvatn</b>	<b>16</b>		
<b>5</b>	<b>SKILMÁLATAFLA</b>	<b>18</b>		
<b>6</b>	<b>LÓÐARBLÖÐ</b>	<b>19</b>		
<b>7</b>	<b>UMHVERFISSKÝRSLA</b>	<b>23</b>		
<b>8</b>	<b>SNIÐ</b>	<b>24</b>		
<b>9</b>	<b>DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR</b>	<b>25</b>		
<b>10</b>	<b>SKÝRINGARUPPDRÁTTUR</b>	<b>26</b>		

## MYNDASKRÁ

<b>MYND 1</b>	Yfirlitsmynd _____	7
<b>Mynd 2</b>	Staðsetning fyrirhugaðs skipulagssvæðis _____	8
<b>Mynd 3</b>	Staðsetning fyrirhugaðs skipulagssvæðis _____	9
<b>Mynd 4</b>	Vindrós sem er úr vindatlas fyrir svæðið. _____	9
<b>Mynd 5</b>	Staðsetning skipulagssvæðis _____	11
<b>MYND 6</b>	Öruggar gönguleiðir eru um svæðið. _____	14
<b>MYND 7</b>	Stígakerfi _____	14
<b>MYND 8</b>	Skýringaruppdráttur _____	15
<b>MYND 9</b>	Ásýnd að nýrri byggð horft að byggð austan frá Varmá _____	16
<b>MYND 10</b>	Lóðir. _____	18

# 1 INNGANGUR

## 1.1 Almennt

Hveragerðisbær hefur yfir takmörkuðu landsvæði að ráða og í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 er sérstök áhersla lögð á þéttingu núverandi byggðar og að horfa skuli til hagkvæmrar landnýtingar og byggðamynsturs.

Fyrirhugað er uppbygging á starfsemi Heilsustofnunar NLFÍ í Hveragerði á umráðasvæði félagsins. Samhliða deiliskipulagsbreytingu þessari er unnin breyting á gildandi aðalskipulagi þar sem landnotkunarreitir eru uppfærðir til samræmis við fyrirhugaða uppbyggingu. Deiliskipulagsbreyting þessi er hluti af stærra verkefni þar sem horft verður til heildarskipulags svæðisins. Meðal annars er fyrirhugað að endurnýja húsnæði Heilsustofnunarinnar, byggja upp nýjan heilsudvalarstað og íbúðabyggð sem tengist starfsemi Heilsustofnunar.

Deiliskipulagið nær til íbúðabyggðar, fyrir 55 ára og eldri án þess að það sé bundið við þann aldur, á svæði suður af núverandi starfsemi Heilsustofnunar. Gert er ráð fyrir að íbúar verði með þjónustusamning við Heilsustofnun NLFÍ, sem felur m.a. í sér aðgang að þjónustu og aðstöðu.

Skipulagslýsing var auglýst undir lok árs 2020.

## 1.2 Skipulagsgögn

Deiliskipulagið er sett fram á einum uppdrætti í mkv. 1:500, skýringaruppdrætti og greinargerð þessari með skilmálum og skýringarmyndum.

## 1.3 Eignarhald

Svæðið er leiguland frá Hveragerðisbæ.

## 1.4 Markmið skipulagsgerðar

Í þessu deiliskipulagi er megináhersla lögð á að afmarka lóðir, skilgreina byggingarreiti og setja skilmála um húsagerðir og uppbyggingu í samræmi við lög og reglur þar að lútandi.

Lagður verður grunnur að vönduðum frágangi bygginga og uppbyggingar innan svæðisins. Skipulaginu er ætlað að falla vel að hugmyndafræði NLFÍ og starfsemi Heilsustofnunar, sem og markmiðum sveitarfélagsins um uppbyggingu og þéttingu byggðar. Skipulaginu er ætlað að stuðla að sjálfbærri og umhverfisvænni byggð með heildstæðu yfirbragði í sátt við umhverfi og samfélag. Á svæðinu er gert ráð fyrir lágrestri tveggja hæða fjölbýlishúsabyggð með allt að 84 íbúðum. Markhópur íbúðanna er fólk 55 ára og eldri án þess að það sé bindandi. Íbúar munu njóta aðgangs að þjónustu Heilsustofnunar.

Sérstaklega verður horft til umhverfisvænna lausna með sjálfbærni að leiðarljósi, allt frá hönnun að notkun bygginga. Skilgreindar verða öruggar umferðaleiðir, með áherslu á gangandi og hjólandi vegfarendur, góða tengingu við starfsemi Heilsustofnunar NLFÍ, nálæga náttúru og útivistarsvæði.

Markmið með gerð deiliskipulagsbreytingar er:

- að móta umgjörð um uppbyggingu íbúðabyggðar á suðurhluta svæðis Heilsustofnunar NLFÍ.
- að leggja áherslu á heildstætt yfirbragð í sátt við umhverfi og samfélag
- að bæta við framboð íbúða í heilsusamfélagi
- að stuðla að sjálfbæru og umhverfisvænu skipulagi
- að búa til skjólsæl dvalarsvæði og útivistarsvæði sem njóta sólar
- að skapa góð tengsl við nálæga náttúru
- að leggja áherslur á öruggar samgöngur fyrir fjölbreyttan ferðamáta



**MYND 1** Yfirlitsmynd, á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir tveggja hæða fjölbýlishúsum.

Deiliskipulagsbreyting fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem það felur ekki í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsbreytingarinnar á umhverfið í samræmi við gr. 5.4 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

## 2 FORSENDUR

### 2.1 Viðfangsefni og markmið

Í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 er gert ráð fyrir uppbyggingu á svæði NLFÍ, sem nær til reita S8 og VP6. Fyrirhugað er að innan svæðisins verði m.a. lágreist íbúðabyggð í tengslum við starfsemi Heilsustofnunar. Gert er ráð fyrir að íbúðabyggð falli vel að nærliggjandi byggð og umhverfi. Samhliða breytingu á deiliskipulagi er unnin breyting á Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029, þar sem svæðið er skilgreint sem ÍB14 og er í heildina 2,8 ha.



**Mynd 2** Staðsetning fyrirhugaðs skipulagssvæðis innan Hveragerðisbæjar afmarkað gróflega með rauðri brota línu.

Með deiliskipulagsbreytingunni er verið að skapa grundvöll fyrir frekari uppbyggingu á starfsemi Heilsustofnunar og tengdri þjónustu í samræmi við markmið sveitarfélagsins. Einnig er horft til bættrar landnýtingar fyrir

öldrunar- og heilbrigðisþjónustu og þéttingu íbúðarbyggðar með áherslu á lágreista byggð sem býður uppá fjölbreytt húsnæðisform.

### 2.2 Staðhættir og umhverfi

Skipulagssvæðið liggur austan við raðhúsaðverfi í Lækjarbrún. Mosavaxið hraun, nútímahraun, liggur um svæðið sem nú er óbyggt, tiltölulega flatt og einkennislaust. Á svæðinu er rýr gróðurþekja og þar eru einstaka lágvaxnir runnar. Aðkoma að svæðinu er frá þelamörk. Aðkoma að svæðinu er frá þelamörk sem er skilgreind sem tengibraut í gildandi aðalskipulagi.

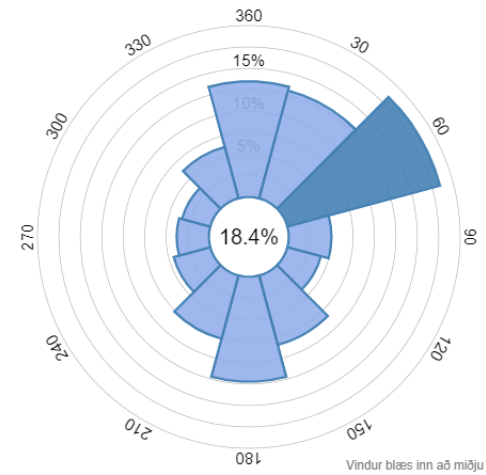




**Mynd 3** Staðsetning fyrirhugaðs skipulagssvæðis afmarkað gróflega með rauðri brotalínu. Mynd: NLFÍ.

### 2.2.1 Veðurfar

Engar vindstöðvar eru í Hveragerði, notast er við vindatlas til að gefa mynd af veðurfari. Ríkjandi vindáttir eru norðstæðar, ásamt sunnanátt. Vindafar er mjög háð staðbundnum aðstæðum á yfirborðshryfi.



**Mynd 4** Vindrós sem er úr vindatlasí fyrir svæðið.

### 2.2.2 Náttúruvá

Smáir jarðskjálftar eru tíðir í Hveragerði en snarpir jarðskjálftar eru frekar sjaldgæfir. Endurkomutími Suðurlandsskjálfta er um 100 ár en slíkur jarðskjálfti reið síðast yfir árið 2008.

Jarðhiti er víða við jarðvegryfirborð í Hveragerði en hann hefur ekki mælst innan svæðisins.

Almennt er lítil hættu á flóðum í Varmá en í asahláku kemur fyrir að árfarvegurinn fyllist af vatni. Dæmi eru um að flætt hefur yfir bakka

Varmár þar sem þeir eru mjög lágir en slíkir atburðir eru mjög sjaldgæfir (2-3 á öld). Bakkar Varmár eru nokkuð háir í nálægð við svæðið og er því ekki metið að horfa þurfi til slíkra mótvægisáðgerða.

Skipulagssvæðið er staðsett á hraunkanti, karginn á hrauninu stendur upp úr á yfirborði. Hraunkanturinn er vel sjáanlegur fyrir sunnan og austan á svæðinu og er um 2-4 metra hár.

Við hönnun mannvirkja á svæðinu þarf að hafa jarðfræði Hveragerðis í huga m.a. vegna óþekktra sprungna, jarðhita eða jarðlaga sem eru undir hrauni. Komi í ljós óþekktar jarðsprungur eða jarðhiti við uppgröft innan svæðisins skal kalla eftir umsögn Veðurstofu Íslands um aðstæður og skal tekið tillit til hennar við framhald framkvæmda.

### 2.2.3 Náttúruminjar

Varmá og bakkar hennar eru á náttúruminjaskrá n.t.t. nr. 751 undir flokknum, aðrar náttúruminjar. En um svæðið segir:

*„Varmá og Ölfusforir, Ölfushreppi, Grafningshreppi, Árnassýslu. (1) Varmá frá upptökum ásamt Ölfusforum. Mörk svæðisins að vestan fylgja túnjöðrum frá Varmá að Hrauni ásamt Þurárhrauni. Að austan frá Varmá að Gljúfurá og suður með túnjöðrum að Ölfusá ásamt Arnarbæliseyjum, þaðan í vestur að Hrauni. (2) Ölfusforir eru víðáttumiklar, blautar engjar með miklu og fjölskrúðugu fuglalífi. Varmá hefur mikið vísindalegt gildi.“*

### 2.3 Veitur og lagnir

Um dreifingu á vatni annast Vatnsveita Hveragerðis. Rafmagn tengist dreifikerfi Rarik. Engar veitulagnir liggja um skipulagssvæðið en helstu lagnir liggja meðfram þelamörk.

### 2.4 Menningarminjar og hverfisvernd

Samhliða skipulagsvinnunni var gerð sérstök fornleifaskráning fyrir svæðið, *Fornleifaskráning vegna fyrirhugaðra framkvæmda á NLFÍ- og Fagrahvammssvæðinu í Hveragerði*, unnin af Náttúrustofu Vestfjarða í janúar 2021. Minjar einkenndar 004 (áveita) og 006 (leið) liggja við mörk skipulagsvæðisins en hafa ekki áhrif á uppbyggingu.

Ef áður óþekktar minjar finnast innan svæðisins skulu framkvæmdir strax stöðvaðar og haft samband við Minjastofnun sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2012 gr. 24.

Engin ákvæði eru í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar um hverfisvernd innan skipulagsvæðisins en Varmá og bakkar hennar (HV1) njóta hverfisverndar og er sérstakt tillit tekið til nálægðar árinna og hverfisverndar meðfram henni. Hverfisverndarsvæðið nær að litlum hluta inn á skipulagsvæðið.

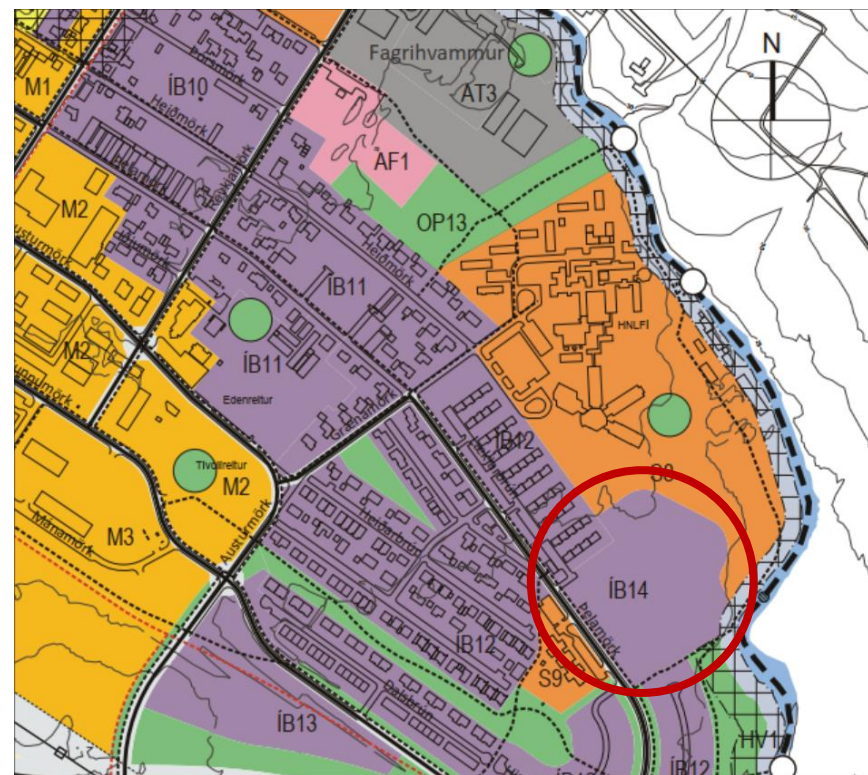
### 3 TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

#### 3.1 Aðalskipulag

Dreyting á deiliskipulagi er unnin á grundvelli breytingar á Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029, samþykkt 10.06.2021, þar sem svæðið er skilgreint sem ÍB14 og er í heildina 2,8 ha. Gert er ráð fyrir þéttleika u.þ.b. 30 íb/ha (íbúðir á hektara). Í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar er lögð áhersla á lágreista byggð með hlýlegu yfirbragði og að byggð sé í góðu samræmi við þá náttúru sem umlykur hana. Þá er áhersla á opin græn svæði og greiðfærar gönguleiðir.

#### 3.2 Deiliskipulag

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi Grænumörk 10 staðfest 20.02.2003, gerð er breyting á afmörkun skipulagssvæðis og gert ráð fyrir íbúðabyggð á suður hluta svæðisins. Gerðar hafa verið tvær breytingar á upphaflegu deiliskipulagi vegna raðhúsa við Lækjarbrún, breytingarnar eru dagsettar 22.02.2005 og 17.03.2006. Við breytinguna stækkar deiliskipulagssvæðið sem nemur lóðinni Þelamörk 61.



**Mynd 5** Staðsetning skipulagssvæðis á þéttbýlisupprætti skv. breytingu á gildandi Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029, frá 10.06.2021.

## 4 SKILMÁLAR

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir þessa tillögur að breytingu á deiliskipulagi. Aðrir skilmálar en koma fram í þessari breytingu og gilda um núgildandi skipulagsáætlanir á svæðinu standa óbreyttir. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leiti en því sem skilmálar, mæli- og hæðablöð, og lög og reglugerðir segja til um. Hús sem standa á sömu lóð og/eða eru samtengd skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fram sem ein heild. Leggja skal lóðahönnun fyrir byggingarnefnd samhliða byggingarleyfisupphráttum.

### 4.1 Hönnun og upphráttir

Á aðalupphráttum skal sýna skipulag lóða. Lóðarmörk eru sýnd á deiliskipulagsupphrátti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsupphrátti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðarmörk, málsetningu lóðar og lóðastærð eru á mæliblaði. Ef misræmi er gildir mæliblað. Hæðarblöð sýna hæðir á lóðarmörkum og hæðatölur á aðalgólfum húsa. Hámarkshæðir húsa koma fram í skilmálum þessum. Lega veitulagna er sýnd á hæðablöðum.

### 4.2 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.þ.h. Byggingarreitir sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

Hæðarblöð sýna hæðir á lóðarmörkum og hæðartölur á aðalgólfum húsa. Hámarkshæð húsa er skilyrt í skilmálum þessum.

### 4.3 Frágangur lóða

Landhæð á lóðarmörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum.

Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni með gróðri eða á annan hátt svo það sé umhverfinu öllu til sóma. Lóðarhafar skulu ganga frá bílastæðum með gegndræpu yfirborði.

Mælt er með því að byggingar verði hannaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir verði hluti hönnunar á húsum. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar.

Gera skal ráð fyrir sérnotareitum íbúða á jarðhæð. Stærð og afmörkun þeirra skal taka mið af hönnun húss og afstöðu húss á lóð. Stærð sérnotareita skal a.m.k. samsvara svalastærð efri hæða en má að hámarki ná 4 m. frá útvegg húsa. Sérnotareitir skulu koma fram á aðalupphráttum.

Vísað er til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðarmörkum og vöxt þeirra.

Sýna skal fyrirkomulag lóða á aðalupphráttum.

### 4.4 Byggingarreitir

Byggingareitir lóða eru sýndir á skipulagsupphrátti. Byggingareitir eru sýndir með brotalínu. Byggingarreitir eru tilgreindir á deiliskipulagsupphrátti og málsettir á mæliblaði. Almennt skulu allir

hlutar hús skulu standa innan byggingarreits, þó er heimilt að svalir nái út fyrir byggingareit og eins er heimilt að tengja byggingar saman með lokuðum svalagöngum/brú á annarri hæð sem standa utan við byggingarreit. Ef byggingar eru tengdar saman með svalagöngum/brú skal við hönnun/útfærslu þeirra taka tillit til aðkomu neyðarbíla að byggingum á lóð. Byggingar eru tveggja hæða. Þök skulu vera mænisþök með a.m.k. 15 gráðu halla en stefna þeirra er fjáls.

Á reitnum er gert ráð fyrir kjallara fyrir geymslur og bílakjallara, byggingarreitur neðanjarðar er sýndur á deiliskipulagsupprætti.

#### **4.5 Gróðurhús/sameiginlegt hús og smáhýsi**

Heimilt er að byggja 1 stakstætt, einnar hæðar, sameiginlegt gróðurhús/sameiginlegt hús á hverri fjölbýlishúsalóð (A-E) fyrir íbúa. Samræma skal útlit og efnisval við hönnun annarra bygginga á lóð. Lögun þeirra skal vera ferhyrnd og þau með mænisþaki.

Einnig er heimilt að byggja á hverri fjölbýlishúsalóð (A-E) smáhýsi fyrir reiðhjól og smáhýsi fyrir sorpgeymslu. Lögun þeirra skal vera ferhyrnd og þau með mænisþaki.

Byggingarreitir sýna staðsetningu gróðurhúsa/sameiginlegra húsa en staðsetning hjólageymslu og sorpgeymslu er leiðbeinandi á skipulagsupprætti.

Önnur smáhýsi s.s. þau sem fram koma í byggingarreglugerð og eru undanþegin byggingarleyfi eru ekki heimil.

#### **4.6 Bílskúrar**

Á lóð F er heimilt að byggja tvær einnar hæðar lengjur með bílskúrum. Efnisval skal vera samræmt við aðrar byggingar á skipulagssvæðinu. Þök skulu vera einhalla eða mænisþök.

#### **4.7 Efnisval og litanotkun**

Efnisnotkun er frjáls en yfirborðsefni á meginflötum bygginga skulu vera í grá- eða jarðtónum svo þau falli vel að ásýnd svæðisins.

#### **4.8 Svalalokanir**

Heimilt er að loka svölum með svalalokunum. Útfærsla þeirra skal vera samræmd og notast skal við póstlaust svalalokunarkerfi með gegnsæju gleri. Svalalokanir skal sýna á aðaluppdráttum. Heimilt er að loka sérnotareit jarðarhæðar með sama hætti og svölum, þó ekki stærri reit en samsvarar svölum ofan við sérnotareit.

#### **4.9 Nýtingarhlutfall**

Nýtingarhlutfall er hlutfall brúttóflatarmáls A og B rýma (allar hæðir) og lóðarstærðar. Hámarksflatarmál bygginga á lóðinni fæst með því að margfalda lóðastærð með nýtingarhlutfalli. Nýtingarhlutfall kemur fram á deiliskipulagsupprætti.

## 4.10 Samgöngur

### 4.10.1 Gatnakerfi

Tvær aðkomur eru að svæðinu frá Þelamörk sem er skilgreind sem tengibraut í gildandi aðalskipulagi. Aðkoma að lóðum C, D og E er eftir vistgötu þar sem leyfilegur hámarkshraði er 15 km/klst. Kvöð er um akfæra stíga og aðkomu að byggingum í inngörðum s.s. vegna aðkomu neyðarbíla. Þó er ekki heimilt að útfæra aðkomu líkt og um götu eða innkeyrslu sé að ræða.



**MYND 6** Öruggar gönguleiðir eru um svæðið.

### 4.10.2 Stígakerfi

Gert er ráð fyrir góðum og öruggum göngutengingum innan svæðisins og við ytra stígakerfi. Sérstök áhersla er á greiðfæra leið að Heilsustofnun NLFÍ ásamt tengingum við stígakerfi bæjarins og við nálæga náttúru.

Gert er ráð fyrir að hjólandi vegfarendur deili stígakerfi með gangandi vegfarendum og því gert ráð fyrir að hluti stígakerfis sé með allt að 3,5 m breiðum stígum.

Við hönnun stíga skal tekið mið af algildri hönnun, þar sem því verður komið við skal halli gönguleiða vera undir 5%.

Til að tryggja öryggi vegfarenda er gert ráð fyrir að stígar sem ekki eru við upplýstar götur skuli hafa sérstaka lýsingu.



**MYND 7** Stígakerfi, öruggar og upplýstar stígatengingar eru um svæðið og tengjast stígakerfi bæjarins og stígum í nálægri náttúru.



**MYND 8** Skýringaruppráttur

#### 4.10.3 Bíla- og hjólastæði

Gert skal ráð fyrir a.m.k. 1 bílastæði á íbúð í bílakjallara og að hámarki 0,5 bílastæði á íbúð á lóð, að meðtöldum gestastæðum, bílastæðum fyrir hreyfihamlaða og deilibíla. Heildarfjöldi bílastæða skal þó ekki fara fyrir 1,5 stæði á íbúð að meðtöldum gestastæðum, bílastæðum fyrir

hreyfihamlaða og deilibíla. Bílastæði á yfirborði eru á sameiginlegri lóð F og á hver lóð hlutdeild í bílastæðalóð. Fyrirkomulag bílastæða innan lóðar F er leiðbeinandi. Ekki er heimilitt að setja bílastæði á yfirborði á lóðum A-E.

Gera skal ráð fyrir tengibúnaði fyrir hleðslu rafbíla við hvert stæði í bílageymslu/kjallara og hvert stæði utanhúss, í samræmi við byggingareglugerð.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. 1 hjólastæði í yfirbyggðri hjólageymslu á hverja íbúð. Stærð hjólageymslu er málsett á deiliskipulagsupprætti en staðsetning þeirra er leiðbeinandi.

#### 4.11 Gróður og girðingar

Hvatt er til markvissrar notkunar gróðurs í almenningssvæðum og meðfram göngustígum, en gróður getur m.a. stuðlað að skjólmyndum á svæðinu auk þess að bæta umhverfið og líðan íbúa. Meðfram nýrri aðkomugötu (xxx) skal gróðursetja vegleg lauftré til þess að afmarka götumynd. Annars er staðsetning gróðurs leiðbeinandi á skipulagsupprætti. Tilgangur gróðurs er að mynda aðlaðandi umgjörð hverfisins, afmarka rými og auka loftgæði. Horfa skal nýtingar á núverandi trjágróðri og kanna möguleika á að nýta fullvaxta gróður í umsjón NLFÍ til skjólmyndunar, t.a.m. með flutningi á gróðri. Gróðurþekja skal almennt miðast við 50% af yfirborði.

Forðast skal notkun á framandi og ágengum gróður- og trjátegundum. Forðast skal notkun á þyrnóttum og eitruðum gróðri/plöntum á almenningssvæðum/leiksvæðum auk þess sem þar skal velja plöntur sem ekki teljast ofnæmisvaldandi.

Skjólveggi og girðingar skal sýna á aðaluppdráttum og skal samræma útlit og gerð þeirra. Þessi mannvirki mega standa utan við byggingarreiti. Ekki er heimilt að koma fyrir skjólveggjum, girðingum, smáhýsum eða öðrum mannvirkjum sem ekki er sýnt á aðaluppdráttum.

#### 4.12 Opin svæði og útivistarsvæði

Opin svæði umlykja skipulagssvæðið til norðaustur og austur þar liggur einnig Varmá en meðfram Varmá er hverfisvernd skv. gildandi aðalskipulagi. Á hverri lóð A-E skal gert ráð fyrir sameiginlegum dvalarsvæðum fyrir íbúa. Gera skal ráð fyrir einu leiksvæði á sameiginlegri lóð F. Þegar unnið verður að heildarendurskoðun deiliskipulags vegna uppbyggingar á heilsudvalarstað verða stígar og opin svæði endurskoðuð heildrænt.



**MYND 9** Ásýnd að nýrri byggð horft að byggð austan frá Varmá, listaverkið *Þetta líður hjá* í forgrunn. Trjágróður mun að einhverju leyti milda ásýnd frá bökkum Varmár.

#### 4.13 Hljóðvist íbúðarhúsa

Byggð skal vera aðlaðandi fyrir íbúa hverfisins og því m.a. nauðsynlegt að tryggja viðunandi hljóðstig fyrir íbúa. Ekki gert ráð fyrir að beita að þurfi sértækum aðgerðum til að tryggja hljóðvist íbúa en miða skal við viðmiðunarmörk 55dB samkvæmt reglugerð um hávaða.

#### 4.14 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera aðgengilegar fyrir sorphreinsun og notendur og útlit þeirra og staðsetning sem minnst áberandi. Staðsetning sorpgeymslna skal sýnd á aðaluppdráttum, en leiðbeinandi staðsetning er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. Sorpgeymslur skal staðsetja á lóð. Stærð sorpgeymslna skal vera í samræmi við gildandi reglur um fjölda sorpílata og þar skal vera aðstaða til flokkunar í samræmi við reglur sveitarfélagsins. Sorpgeymslur skulu uppfylla ákvæði byggingareglugerðar. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

#### 4.15 Veitur, lagnir og ofanvatn

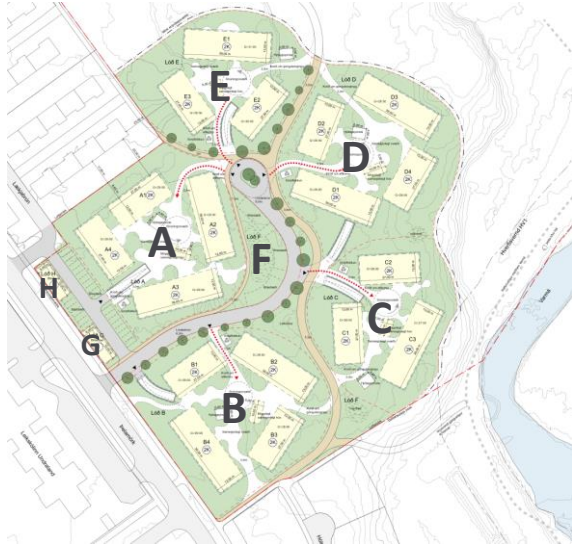
Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum eða gangstéttum. Sveitarfélagið mun koma fyrir einni tenginu hvers veitumiðils inn á hverja lóð fjölbýlishúsa, en lóðarhafa sjá um að dreifa og tengja lagnir innan lóða. Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum. Samráð skal haft við Hveragerðisbæ og/eða viðeigandi veitustofnun vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og hvort möguleiki sé á færslu lagna ef til þess kæmi.



Í skipulaginu er gert ráð fyrir að ofanvatn sem fellur á þetta fleti innan skipulagssvæðisins renni á yfirborði að blágrænum ofanvatnslausnum. Markmið blágrænna ofanvatnslausna á svæðinu er að tefja rennsli ofanvatns og hreinsa ofanvatn frá þéttum flötum. Ofanvatn sem fellur á vegi skal leiða í ofanvatnrásir eða regnbeð. Bílastæði fyrir utan bílakjallara, skulu vera með gegndræpu yfirborði. Yfirborð ofanvatnslausna skal vera gras eða annar viðeigandi lágvaxinn gróður en koma skal fyrir sérstaklega völdum plöntum í regngörðum. Leiðbeinandi staðsetning ofanvatnslausna, s.s. tjarna er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

Gera skal grein fyrir því að þeir skilmálar sem fram koma í þessari greinargerð varðandi meðhöndlun ofanvatns séu uppfylltir á skipulagssvæðinu. Þannig skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis.

## 5 SKILMÁLATAFLA



MYND 10 Lóðir.

LÓÐ	NOTKUN	LÓÐARSTÆRÐ M <sup>2</sup>	FJÖLDI ÍBÚÐA	FJÖLDI HÆÐA	HÁM. HÆÐ	M <sup>2</sup> A+B OFANJ.	M <sup>2</sup> KJALLARI	NHLF. OFANJ.	NHLF. ALLS
A	Íbúðarhús	4.767	20	2	8,5	2.709	1.500	0,57	0,88
B	Íbúðarhús	5.045	18	2	8,5	2.675	1.500	0,53	0,83
C	Íbúðarhús	3.901	14	2	8,5	1.915	1.200	0,49	0,80
D	Íbúðarhús	5.242	18	2	8,5	2.675	1.500	0,51	0,80
E	Íbúðarhús	3.902	14	2	8,5	1.915	1.200	0,49	0,80
F	Bílastæði og útivist	4.188	0	-	-	-	-	-	-
G	Bílskúrar	129	0	1	4	105	-	0,81	0,81
H	Bílskúrar	129	0	1	4	105	-	0,81	0,81
<b>Alls</b>		<b>27.303</b>	<b>84</b>			<b>12.099</b>	<b>6.900</b>		

## 6 LÓÐARBLÖÐ

Á lóðum A, B, C, D og E er heimilit að byggja tveggja hæða fjölbýlishús og á lóðum G og H er heimilit byggja bílskúra samkvæmt skilmálum í greinargerð þessari. Lóð F er sameiginleg lóð allra lóða og nýtist sem opið rými og bílastæði á yfirborði.

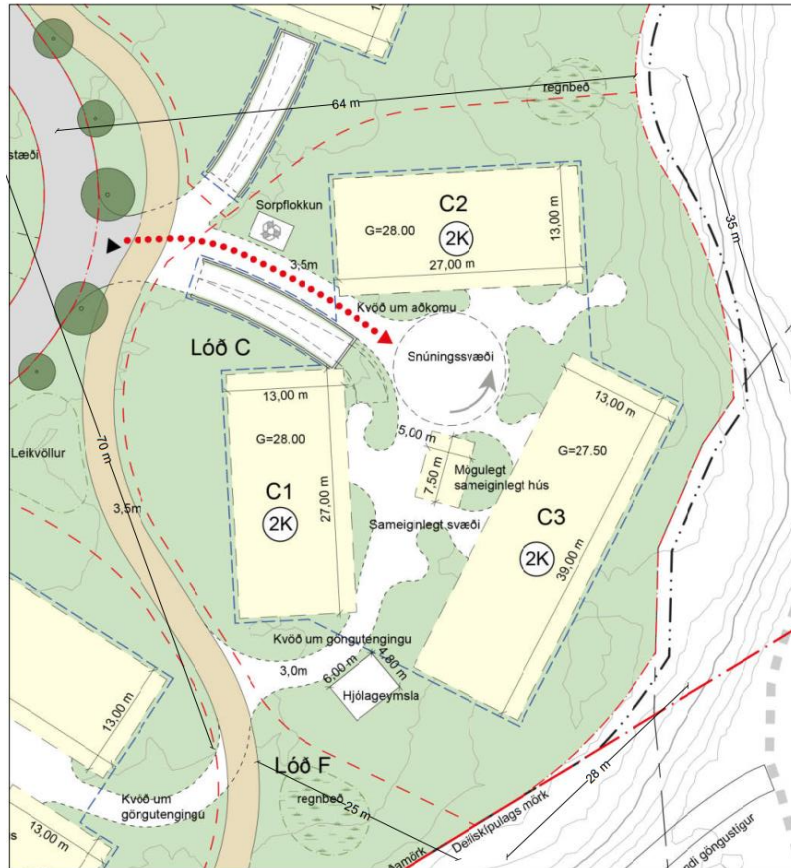
# Lóð A



# Lóð B



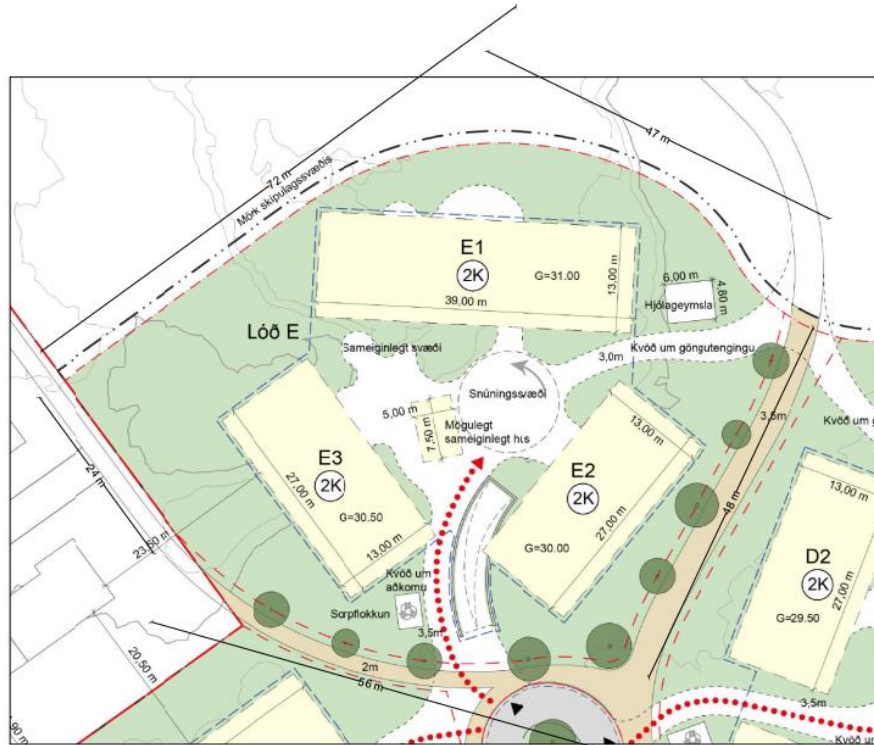
## Lóð C



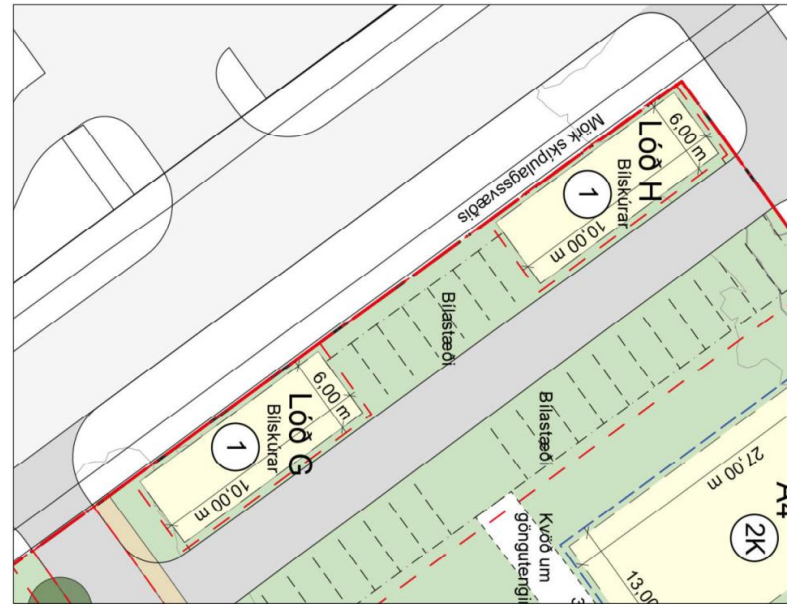
## Lóð D



## Lóð E



## Lóð G og H



## 7 UMHVERFISSKÝRSLA

Umhverfisskýrsla þessi er unnin sem hluti deiliskipulagsbreytingu skv. gr. 5.4.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Helstu umhverfisáhrifin eru á umhverfispættina landslag og ásýnd, jarðmyndanir og samfélag og heilsa (útvistarsvæði, Varmá).

Uppbygging svæðisins mun hafa áhrif á ásýnd svæðisins. Svæðið er óbyggt og er svæðið nokkuð flatt og lítill hæðarmunur. Svæðið er sýnilegt frá bökkum Varmár og nærliggjandi svæða sem eru í landi Ölfus s.s. frá Ölfusborgum. En svæðið er í góðri tengingu og samræmi við byggðinna sem þegar er komin og er til vesturs við fyrirhugað framkvæmdasvæði. Óhjákvæmilega mun ásýnd svæðisins breytast og eru það metin neikvæð áhrif en sem mótvægisáðgerð eru settir skilmálar til að tryggja fallett byggðamynstur sem tekur tillit til nálægðar við náttúru og önnur nærliggjandi svæði. Áhrif verða á jarðmyndanir. Á svæðinu er að finna nútímahraun, vaxið mosa. Svæðið fer því úr að vera lítt raskað svæði í að

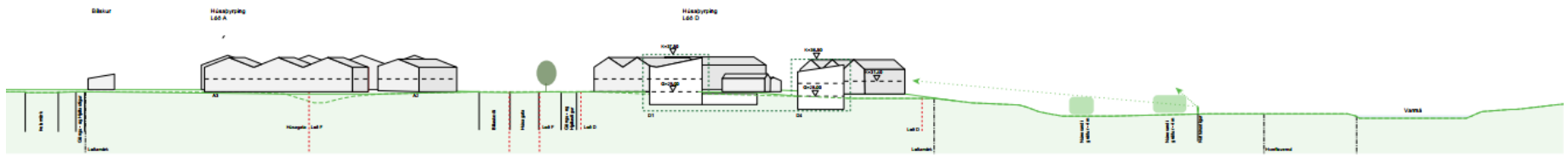
verða byggt svæði. Innan svæðisins er ekki gróður eða vistgerðir sem þykja sérstakar og ber að vernda. Eins og fyrr segir er svæðið á nútímahrauni sem nýtur verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Hveragerði er að mestu á nútímahrauni. Þéttbýlismörk eru ákveðin í aðalskipulagi og gef þau til kynna hvar áætlað er að raska svæðum fyrir uppbyggingu. Stefna um þróun íbúðabyggðar skapar samfellu í byggð sem stuðlar að samnýtingu innviða, sjálfbærni svæða og hagkvæma nýtingu lands.

Heildaráhrif skipulagsins eru talin óveruleg en þó neikvæð á jarðmyndanir vegna röskunar á nútímahrauni.

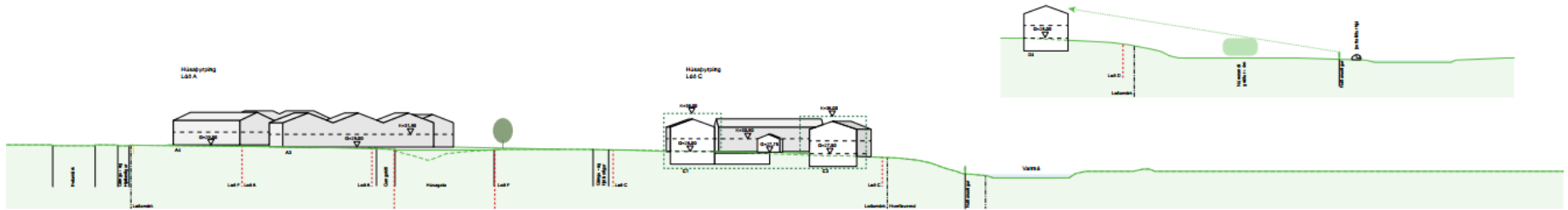
# 8 SNID



Sn10 AA



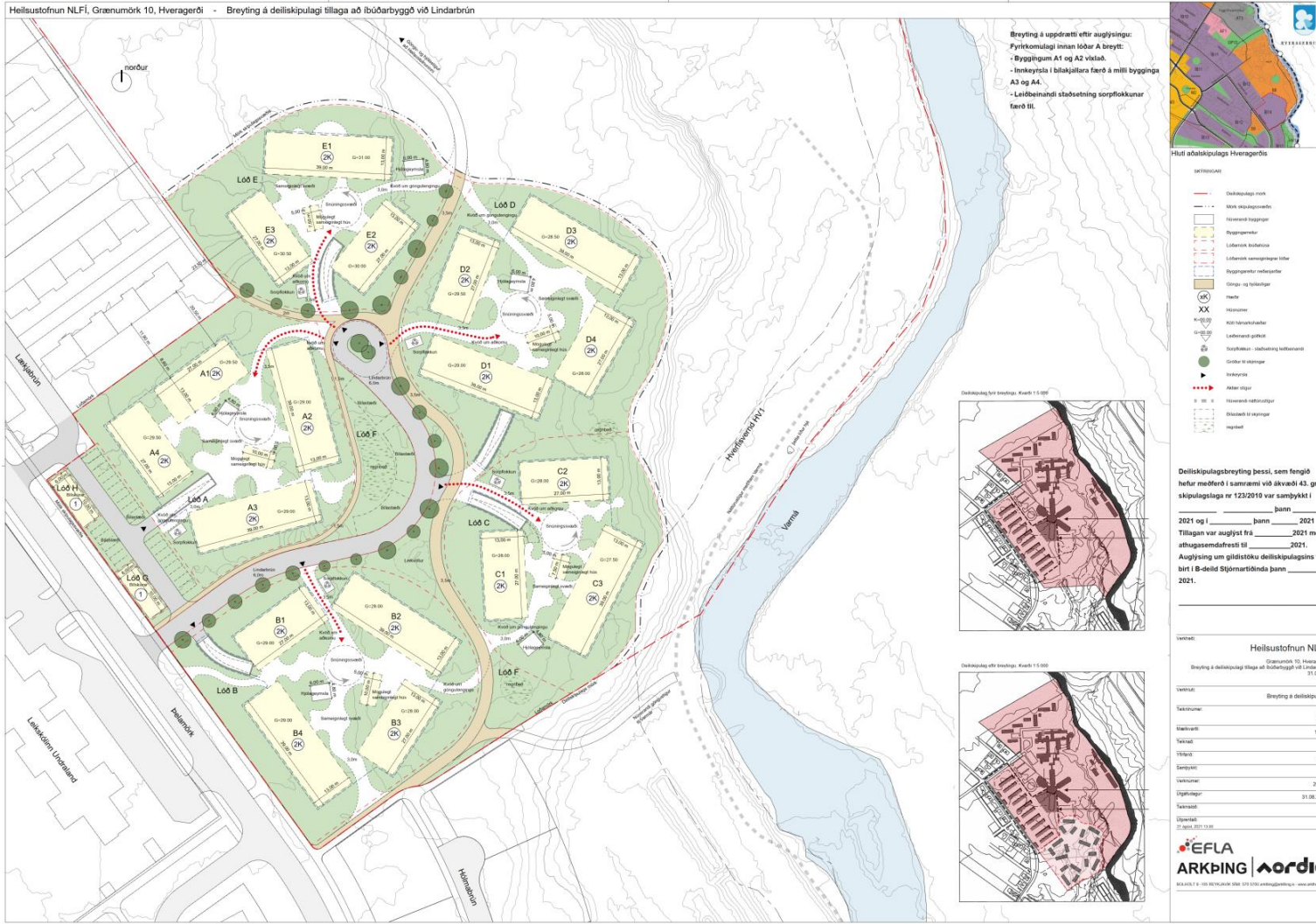
Sn10 BB



Sn10 CC

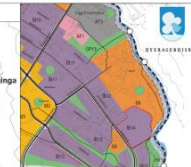


# 9 DEILISKIPULAGSUPPDRA'TTUR



# 10 SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

Heilsustofnun NLFÍ, Grænurmörk 10, Hveragerði - Breyting á deiliskipulagi tillaga að íbúðarbyggð við Lindarbrún - Skýringaruppdráttur



Húll að deiliskipulaga Hveragerðis

SKÝRINGAR:

- Deiliskipulagsmörk
- Auk skilpappasvæði
- Hæðarmark byggjar
- Ráðgjafarmark
- Löðarmark húsnæðis
- Löðarmark samgöngulegrar tölubúnaðar
- Göngu- og ferðaleiðir
- Heiti
- XX Húsnæðis
- XX Húsnæðis
- Löðarmark þak
- Stöðvæðing - stöðvæðing höfnarmark
- Gróður til lagningar
- Stöðvæðing
- Afler stöðvæðing
- Hæðarmark höfnarmark
- Stöðvæðing til lagningar
- Höfnarmark

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 43. gr skýpulgslaga nr 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 2021 og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 2021. Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2021 með athugasemdafrest til \_\_\_\_\_ 2021. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann \_\_\_\_\_ 2021.

Verkið: Heilsustofnun NLFÍ

Skýringaruppdráttur

Tekjur: 02

Stærð: 1:500

Tími: 4

Virki: heil

Skrifað: heil

Útgáfudagur: 31.08.2021

Útgefandi: 21.08.2021 - 01:00

EFLA ARKÍÞING AORDIC